

**CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C. A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

**CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C. A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

**ÍNDICE**

Informe de los auditores externos

Balance general

Estado de pérdidas y ganancias

Estado de evolución del patrimonio

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados financieros

**Abrebiaturas usadas:**

US\$.            Dólares estadounidenses

## **INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES**

**12 de Marzo del 2010**

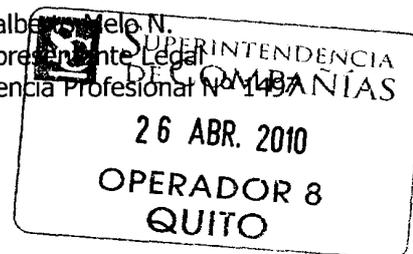
A los Miembros del Directorio y Accionistas de

### **CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C. A.**

1. Hemos auditado los balances generales de Centros Comerciales del Ecuador C .A., al 31 de diciembre del 2009 y 2008 y los estados financieros de pérdidas y ganancias, de evolución del patrimonio y de flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a la revisión de auditoría.
2. La auditoría se efectuó de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas, las que requieren que se planee y ejecute de tal manera que pueda obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores de carácter significativo. La auditoría incluye, en base a pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; incluye también, la evaluación de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados utilizados y las estimaciones significativas efectuadas por la Administración; así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en general. Consideramos que la auditoría realizada proporciona una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros de Centros Comerciales del Ecuador C. A. antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera al 31 de diciembre del 2009 y 2008 y los resultados de sus operaciones y el flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.
4. De conformidad con la Resolución N° 03.Q.ICI.002 del 5 de marzo del 2003 emitida por la Superintendencia de Compañías, la compañía dispone de los balances de las subsidiarias para cumplir con la presentación, en la fecha prevista, de los estados financieros consolidados correspondiente al ejercicio económico año 2009.

  
**MELO & BERMEO Y ASOCIADOS**  
**AUDITORES EXTERNOS CIA. LTDA.**  
Registro SC - RNAE N° 244

  
Adalberto Melo N.  
Representante Legal  
Licencia Profesional N° 1497



**CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.**

**BALANCE GENERAL**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<b>ACTIVO</b>	Referencia a <u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	PASIVO Y PATRIMONIO	Referencia a <u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>							
Efectivo	3	214.894	225.454	Obligaciones Bancarias	7	1.883.824	1.505.904
Cuentas por Cobrar	4	1.403.424	2.098.487	Cuentas por Pagar	8	737.431	762.142
Gastos Pagados por Anticipado		16.681	15.547	Pasivos Acumulados	9	390.489	462.497
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.634.999</b>	<b>2.339.488</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>3.011.744</b>	<b>2.730.543</b>
Propiedad, Planta y Equipo	5	14.747.180	14.676.812	Pasivos a Largo Plazo	10	1.957.153	3.518.628
Menos: Depreciación Acumulada		6.568.523	5.953.138	Patrimonio		7.680.342	8.442.993
		8.178.657	8.723.674	(Ver Estado Adjunto)			
Inversiones	6	2.835.583	3.629.002				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>12.649.239</b>	<b>14.692.164</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>12.649.239</b>	<b>14.692.164</b>

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los Estados Financieros.

**CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.****ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>INGRESOS</b>			
Concesiones		3.357.612	3.212.451
Mantenimiento		0	367.173
Marketing		600.437	871.255
Servicios		<u>274.144</u>	<u>314.658</u>
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>4.232.193</b>	<b>4.765.537</b>
<b>GASTOS</b>			
Gastos Operacionales		<u>-2.663.650</u>	<u>-3.052.399</u>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		<b>1.568.543</b>	<b>1.713.138</b>
Gastos Financieros	7	-743.445	-629.331
Otros Ingresos		39.823	27.606
Otros Egresos		<u>-6.294</u>	<u>-4.689</u>
Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta		858.627	1.106.724
Participación trabajadores		-128.794	-166.009
Impuesto a la Renta		<u>-187.577</u>	<u>-236.228</u>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		<b><u>542.256</u></b>	<b><u>704.487</u></b>

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los Estados Financieros.

**CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.**

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva facultativa	Reserva legal	Aporte fut. capitaliz.	Capital adicional	Utilidad acumulada	Total
<b>Saldos al 1 de enero del 2008</b>	<b>172.800</b>	<b>240.639</b>	<b>137.834</b>	<b>0</b>	<b>7.128.338</b>	<b>270.826</b>	<b>7.950.437</b>
Junta General		23.548				-23.548	
Dividendos						-211.931	-211.931
Utilidad del Ejercicio						704.487	704.487
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2008</b>	<b>172.800</b>	<b>264.187</b>	<b>137.834</b>	<b>0</b>	<b>7.128.338</b>	<b>739.834</b>	<b>8.442.993</b>
Dividendos						-704.487	-704.487
Reserva Valuación de Activos					-600.420		-600.420
Utilidad del Ejercicio						542.256	542.256
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2009</b>	<b>172.800</b>	<b>264.187</b>	<b>137.834</b>	<b>0</b>	<b>6.527.918</b>	<b>577.603</b>	<b>7.680.342</b>

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los Estados Financieros.

**CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.****ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2009	2008
<b>Flujo de Efectivo de las Operaciones:</b>			
Utilidad Neta del Año		542.256	704.487
Más (Menos) Cargos (Créditos) a Resultados que no representa movimiento de Efectivo:			
Depreciación	5	<u>615.385</u>	<u>615.122</u>
		615.385	615.122
Cambios en Activos y Pasivos			
Cuentas por Cobrar		695.063	461.128
Gastos Pagados por Adelantado		-1.135	197
Cuentas por Pagar		-24.711	-241.047
Pasivos Acumulados		-72.008	173.056
Otros Activos y Pasivos - Neto		<u>0</u>	<u>-6.293</u>
		597.209	387.041
Efectivo Neto Provisto por las Operaciones		<u>1.754.850</u>	<u>1.706.650</u>
<b>Flujo de Efectivo de las Actividades de Inversión:</b>			
Compra de Propiedad, Planta y Equipo	5	-70.368	-22.118
Ventas de Propiedad, Planta y Equipo		<u>-70.368</u>	<u>-22.118</u>
<b>Flujo de Efectivo de las Actividades de Financiamiento:</b>			
Obligaciones Bancarias		377.921	78.863
Inversiones		192.999	-2.870.000
Obligaciones a Largo Plazo		-1.561.475	1.428.904
Dividendos		<u>-704.487</u>	<u>-211.931</u>
		-1.695.042	-1.574.164
Incremento (Decremento) Neto de Efectivo		<u>-10.560</u>	<u>110.368</u>
Efectivo al Principio del Año		<u>225.454</u>	<u>115.086</u>
Efectivo al Final del Año		<u>214.894</u>	<u>225.454</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los Estados Financieros.

## **CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C. A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

#### **31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

##### **NOTA 1. OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA**

Centros Comerciales del Ecuador C. A. fue constituida el 13 de marzo de 1969 según escritura pública en Quito - Ecuador, siendo su objetivo principal la promoción y organización, construcción y administración de centros comerciales; a la adquisición, construcción y administración de edificios, compra - venta de inmuebles y toda clase de actos y contratos permitidos por las Leyes de la República.

##### **NOTA 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

###### **a. Preparación de los estados financieros**

Los estados financieros de la compañía han sido preparados con base en las normas ecuatorianas de contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

###### **b. Estados financieros consolidados**

La Superintendencia de Compañías obliga a que las sociedades sujetas a su control, que son propietarias directa o indirectamente de más de la mitad del poder del voto de subsidiarias y ejercen control sobre las mismas, presenten los estados financieros consolidados de acuerdo con la NEC 19 publicada en el R.O. 33 del 5 de marzo del 2003, Resolución N° 03.Q.ICI.002.

###### **c. Propiedad, planta y equipo**

Los activos fijos se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo a la NEC 17, según corresponda, menos la correspondiente depreciación acumulada; el monto neto de las propiedades, planta y equipo no excede su valor de utilización económica.

**NOTA 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**  
(Continuación)

Cuando se vende o retira un activo, el valor ajustado y la depreciación acumulada se descarga de las cuentas correspondientes y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones se cargan a operaciones del año y las mejoras o renovaciones importantes se capitalizan.

La depreciación de los activos fijos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor ajustado de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta.

**d. Inversiones**

Se muestran al valor ajustado al Valor Patrimonial Proporcional al 31 de diciembre del 2009 (NEC 18). La compañía no registra rendimientos por estas inversiones debido a que algunas compañías sus utilidades le mantienen en "Utilidades no Distribuidas" y otras no han generado utilidad.

La inversión original registrada por US\$ 2.870.000 a nombre de Central American Mall Corp. que fue autorizada según Acta de Directorio de Centros Comerciales del Ecuador C. A. con fecha noviembre 3 del 2008, manteniendo un saldo de US\$ 2.577.500 al 31/12/2009; no registra ningún rendimiento.

**e. Impuesto a la renta**

La provisión para impuesto a la renta se calcula sobre las utilidades gravables y se cargan a los resultados del ejercicio.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables. A partir del ejercicio 2001 dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas para adquisición de maquinaria nueva o equipo nuevo y efectúen el correspondiente aumento de capital

**f. Participación de los trabajadores en las utilidades**

De conformidad con disposiciones legales vigentes, la Compañía reconoce el 15% de participación de los trabajadores sobre las utilidades del ejercicio, antes del cálculo del impuesto a la renta y es registrada como cargo a los resultados del ejercicio.

**g. Capital Adicional**

Este rubro incluye los saldos de las cuentas de Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas de Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

El saldo acreedor de la Reserva de capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

**NOTA 3. EFECTIVO**

Al 31 de diciembre esta cuenta comprende lo siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Caja	21.430	2.200
Bancos	145.956	84.200
Inversiones Temporales	47.508	139.054
	<u>214.894</u>	<u>225.454</u>

**NOTA 4. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre estas cuentas se resumen como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Otras cuentas por cobrar	444.036	601.191
Impuestos anticipados	267.627	254.601
	711.663	855.792
Menos: Provisión Cuentas Incobrables	7.432	5.873
	704.231	849.919
Compañías relacionadas:		
Escavilla S.A.		9.956
Sermainc Cía. Ltda.	33.522	77.082
Inmobiliaria Montelimar S.A.		506.430
Land Adquisition Landa Cía. Ltda.	656.861	649.290
Complementos Empresariales Comemp S. A.	5.810	5.810
Inmobiliaria de Cotocollao S. A.Inmocoto	3.000	-
	<u>699.193</u>	<u>1.248.568</u>
	<u>1.403.424</u>	<u>2.098.487</u>

## NOTA 5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El movimiento de las cuentas de este rubro se detalla a continuación:

### 2009

Costo	Saldo 2008	Adiciones	Ventas / Bajas	Saldo 2009	Tasa Dep. %
Terreno	2.512.813		1.088	2.511.725	
Edificios	11.939.005			11.939.005	5
Muebles y enseres	169.271	22.375	5.169	186.477	10 y 33
Maquinaria y equipo	55.723	54.250		109.973	10
	12.163.999	76.625	5.169	12.235.455	
	14.676.812	76.625	6.257	14.747.180	
Menos:	Depreciación acumulada			6.568.523	
				<u>8.178.657</u>	

El cargo por depreciación durante el ejercicio ascendió a US\$. 615.385.

### 2008

Costo	Saldo 2007	Adiciones	Ventas / Bajas	Saldo 2008	Tasa Dep. %
Terreno	2.512.813			2.512.813	
Edificios	11.939.005			11.939.005	5
Muebles y enseres	148.970	20.301		169.271	10 y 33
Maquinaria y equipo	53.906	1.817		55.723	10
	12.141.881	22.118	-	12.163.999	
	14.654.694	22.118	-	14.676.812	
Menos:	Depreciación acumulada			5.953.138	
				<u>8.723.674</u>	

El cargo por depreciación durante el ejercicio es US\$. 615.122.

## NOTA 6. INVERSIONES A LARGO PLAZO

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre se muestra a continuación:

	Participación %	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Centro Comercial El Condado S.A.	99,50	-332.826	265.175
Escavilla S.A.	99,50	77.362	33.217
Sermainc Cía. Ltda.	99,00	54.515	1.220
Exetaste Cía. Ltda.	50,00	142.607	37.903
Inmobiliaria Montelimar S.A.	16,00	185.039	312.159
Complementos Empresariales Comemp S. A.	98,00	29.956	7.990
Land Adquisition Landa Cía. Ltda.	30,00	55.044	101.338
Central American Mall Corp.	40,00	2.577.500	2.870.000
Tony Condado S. A. Contony	50,00	-35.466	-
Optony S. A.	50,00	78.852	-
Mundimail Ecuador S. A.	50,00	3.000	-
		<u>2.835.583</u>	<u>3.629.002</u>
Corresponde a:			
Saldo al 31 de diciembre del 2008		3.629.002	759.002
Incremento (decremento) del año		<u>-793.419</u>	<u>2.870.000</u>
		<u>2.835.583</u>	<u>3.629.002</u>

Ver Nota 2 d.

## NOTA 7. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre esta cuenta incluye lo siguiente:

(Véase página siguiente)

**NOTA 7. OBLIGACIONES BANCARIAS**  
(Continuación)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Porción corriente de deuda a largo plazo		
Banco Internacional:		
Operación N° 309102	835.996	1.021.828
Operación N° 313449	725.480	317.367
Produbanco:		
Operación N° 42472000	80.000	160.000
Operación N°10847000	-	3.231
Operación N° 57350000	<u>242.348</u>	<u>-</u>
	<u>1.883.824</u>	<u>1.502.426</u>
 Sobregiros Bancarios		 3.478
	<u>1.883.824</u>	<u>1.505.904</u>

Los intereses aplicados a estas operaciones fluctúan entre 10% y 12%, con garantías hipotecarias abiertas sobre locales comerciales y personales.

**NOTA 8. CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre el saldo de estas cuentas se muestra a continuación:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Cuentas por pagar	425.378	372.604
Otras	<u>312.053</u>	<u>389.538</u>
	<u>737.431</u>	<u>762.142</u>

**NOTA 9. PASIVOS ACUMULADOS**

El siguiente es un detalle de esta cuenta al 31 de diciembre:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Obligaciones fiscales:		
Retenciones	8.437	7.248
Impuesto al valor agregado y retenc.	65.220	52.552
Pasivos Acumulados	461	460
Participación trabajadores	128.794	166.009
Impuesto a la renta	<u>187.577</u>	<u>236.228</u>
	<u>390.489</u>	<u>462.497</u>

#### **NOTA 10. PASIVO A LARGO PLAZO**

Representa lo siguiente al 31 de diciembre:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Banco Internacional:		
Operación N° 313449	1.957.153	2.682.633
Operación N° 309940	-	835.995
	<u>1.957.153</u>	<u>3.518.628</u>

Los intereses aplicables a estas operaciones fluctúan entre 10% y 12%, con garantías hipotecarias abiertas sobre locales comerciales y personales, y con vencimientos hasta octubre del 2013.

#### **NOTA 11. RESTRICCIONES SOBRE UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS**

De acuerdo con la legislación vigente, un mínimo del 10 % de las utilidades anuales después de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta debe ser apropiada como Reserva Legal hasta que alcance como mínimo del 50 % del Capital Suscrito y Pagado y será utilizada únicamente para capitalización o absorción de pérdidas.

#### **NOTA 12. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión de estos estados financieros (12 de marzo del 2010) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudiera tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, excepto por la aplicación de las NIIF'S.